平成25年9月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年10月30日

上場会社名　株式会社アスコット　　上場取引所　東
コード番号　3264　URL　http://www.ascotcorp.co.jp/
代表者　（役職名）代表取締役社長　（氏名）加賀谷　慎二
問合せ先責任者（役職名）経営管理部マネジャー　（氏名）中澤　智史　TEL 03-5363-8426

定時株主総会開催予定日　平成25年12月16日　有価証券報告書提出予定日　平成25年12月16日
配当支払開始予定日　―
決算補足説明資料作成の有無　：　有
決算説明会開催の有無　：　有

（百万円未満切捨て）

1. 平成25年9月期の連結業績（平成24年10月1日～平成25年9月30日）

(1) 連結経営成績

（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年9月期	7,654	154.7	290	―	158	―	160	―
24年9月期	3,004	△20.7	△337	―	△552	―	△553	―

（注）包括利益　25年9月期　162百万円　（―%）　24年9月期　△553百万円　（―%）

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
25年9月期	6.80	6.79	32.9	2.7	3.8
24年9月期	△23.45	―	△81.0	△6.1	△11.2

（参考）持分法投資損益　25年9月期　△2百万円　24年9月期　△2百万円

平成24年９月期の潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの１株当たり当期純損失であるため、記載しておりません。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年9月期	4,090	569	13.9	24.12
24年9月期	7,860	408	5.2	17.22

（参考）自己資本　25年9月期　569百万円　24年9月期　406百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年9月期	4,141	△31	△3,667	714
24年9月期	1,109	103	△1,480	272

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額（合計）	配当性向（連結）	純資産配当率（連結）
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
24年9月期	―	0.00	―	0.00	0.00	―	―	―
25年9月期	―	0.00	―	0.00	0.00	―	―	―
26年9月期(予想)	―	0.00	―	0.00	0.00		―	

3. 平成26年 9月期の連結業績予想（平成25年10月 1日～平成26年 9月30日）

（%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	2,216	△42.8	170	88.5	117	676.2	107	―	4.56
通期	5,152	△32.7	469	61.8	353	122.5	325	102.9	13.79

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
新規 ―社 (社名) 、 除外 ―社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
② ①以外の会計方針の変更 : 無
③ 会計上の見積りの変更 : 有
④ 修正再表示 : 無
(注)詳細は、添付資料18ページ「4. 連結財務諸表(5)連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)及び(会計上の見積りの変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	25年9月期	23,620,004 株	24年9月期	23,620,004 株
② 期末自己株式数	25年9月期	― 株	24年9月期	― 株
③ 期中平均株式数	25年9月期	23,620,004 株	24年9月期	23,620,004 株

(参考)個別業績の概要

平成25年9月期の個別業績(平成24年10月1日～平成25年9月30日)

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年9月期	7,653	155.0	297	―	166	―	165	―
24年9月期	3,001	△20.8	△337	―	△551	―	△552	―

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
25年9月期	7.00	7.00
24年9月期	△23.41	―

平成24年9月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため、記載しておりません。

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年9月期	4,093	573	14.0	24.28
24年9月期	7,860	409	5.2	17.27

(参考) 自己資本 25年9月期 573百万円 24年9月期 408百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、連結財務諸表及び財務諸表に対する監査手続が実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項については、添付資料2ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析(1)経営成績に関する分析(次期の見通し)」をご覧ください。

○添付資料の目次

１．経営成績・財政状態に関する分析 …… 2
（１）経営成績に関する分析 …… 2
（２）財政状態に関する分析 …… 3
（３）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 …… 5
（４）事業等のリスク …… 5
２．企業集団の状況 …… 7
３．経営方針 …… 9
（１）会社の経営の基本方針 …… 9
（２）目標とする経営指標 …… 9
（３）中長期的な会社の経営戦略 …… 9
（４）会社の対処すべき課題 …… 9
（５）その他、会社の経営上重要な事項 …… 9
４．連結財務諸表 …… 10
（１）連結貸借対照表 …… 10
（２）連結損益計算書及び連結包括利益計算書 …… 12
連結損益計算書 …… 12
連結包括利益計算書 …… 13
（３）連結株主資本等変動計算書 …… 14
（４）連結キャッシュ・フロー計算書 …… 16
（５）連結財務諸表に関する注記事項 …… 17
（継続企業の前提に関する注記） …… 17
（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項） …… 17
（会計方針の変更） …… 18
（未適用の会計基準等） …… 18
（表示方法の変更） …… 18
（会計上の見積りの変更） …… 18
（追加情報） …… 18
（連結貸借対照表関係） …… 19
（連結損益計算書関係） …… 19
（連結包括利益計算書関係） …… 20
（連結株主資本等変動計算書関係） …… 20
（連結キャッシュ・フロー計算書関係） …… 21
（セグメント情報等） …… 22
（有価証券関係） …… 24
（１株当たり情報） …… 25
（重要な後発事象） …… 25
５．個別財務諸表 …… 26
（１）貸借対照表 …… 26
（２）損益計算書 …… 28
（３）株主資本等変動計算書 …… 29
（４）個別財務諸表に関する注記事項 …… 30
（継続企業の前提に関する注記） …… 30
６．その他 …… 30
（１）生産、受注及び販売の状況 …… 30
（２）役員の異動 …… 30

１．経営成績・財政状態に関する分析

文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社が判断したものであります。

(1) 経営成績に関する分析

① 当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、新政権による経済政策と金融緩和策への期待感から、為替相場が円安傾向へと転じたほか株式市場も上昇するなど、景気回復の兆しが見られます。しかしながら、消費税増税や雇用状況等の不安から、全体として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、首都圏における分譲マンション市場において、住宅ローン減税、低金利等を背景に、契約率は、需給バランスの指標である70%を上回る80%前後の水準で推移しております※。一方、収益不動産市場では、都心５区におけるオフィスビルの平均賃料は緩やかな下落が続いているものの、条件面での柔軟な対応による成約の動きが進み、９月末時点の平均空室率は、2009年11月以来の７%台に低下しております※。

このような事業環境の中、当社グループは、分譲マンション開発事業において、「アスコットパーク」シリーズ２棟36戸の竣工引渡及び当社が取得した分譲マンション開発用地２物件を売却しております。また、不動産ソリューション事業において、不動産流動化物件の売却を推進し、収益不動産開発３棟及びソリューション１棟を売却しております。これにより、たな卸資産残高及び有利子負債残高が圧縮され、財務体質は大幅に改善しております。

この結果、当社グループの当連結会計年度における経営成績は、売上高7,654百万円（前連結会計年度比：4,649百万円増）、営業利益290百万円（前連結会計年度：営業損失337百万円）、経常利益158百万円（前連結会計年度：経常損失552百万円）、当期純利益160百万円（前連結会計年度：当期純損失553百万円）となりました。

※民間調査機関調べ

② セグメントの概況

セグメントの業績の概要は、以下のとおりであります。なお、各セグメントの売上高の金額は、セグメント間の内部売上高を含めない数値を記載しております。

また、第３四半期連結会計年度から、「その他事業」に含まれていた「不動産ファンド事業」について量的な重要性が増したため報告セグメントとして記載する方法に変更しており、前連結会計年度との比較については、前連結会計年度の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

（分譲マンション開発事業）

当連結会計年度における売上高は3,251百万円（前連結会計年度比：1,628百万円増）、営業利益は563百万円（前連結会計年度比：562百万円増）となりました。

「アスコットパーク日本橋人形町アトリエ」（総戸数18戸）並びに「アスコットパーク両国亀沢」（総戸数18戸）の竣工引渡（引渡総額合計：1,944百万円）及び当社が取得した分譲マンション開発用地２物件を売却しております。

（不動産ソリューション事業）

当連結会計年度における売上高は4,398百万円（前連結会計年度比：3,030百万円増）、営業利益は203百万円（前連結会計年度：営業損失155百万円）となりました。当社グループの不動産ソリューション事業は、収益不動産開発並びにソリューション等に分かれており、その売上高及び営業利益は次のとおりであります。

収益不動産開発

当連結会計年度における売上高は2,719百万円（前連結会計年度比：1,638百万円増）、営業利益は196百万円（前連結会計年度：営業損失261百万円）となりました。

不動産流動化物件の売却を推進し、「西新PLACE」（福岡市早良区）、「アスコットテラス」（福岡市中央区）及び「AUSPICE浅草花川戸」（東京都台東区）の３棟を売却しております。

ソリューション

当連結会計年度における売上高は1,446百万円（前連結会計年度比：1,326百万円増）、営業損失は62百万円（前連結会計年度：営業利益48百万円）となりました。

不動産流動化物件の売却を推進し、「アスコットヒルズ中島公園」（札幌市中央区）を売却しております。

不動産コンサルティング、不動産仲介

当連結会計年度における売上高は232百万円（前連結会計年度比：65百万円増）、営業利益は69百万円（前連結会計年度比：11百万円増）となりました。

不動産売買仲介における手数料及び不動産開発、企画におけるコンサルティング収入等を計上しております。

（不動産ファンド事業）
当連結会計年度における売上高はなく（前連結会計年度比：５百万円減）、営業損失は300百万円（前連結会計年度：営業損失12百万円）となりました。
出資している不動産ファンドが保有する不動産を売却したことに伴う当社持分相当額等を計上しております。

（その他事業）
当連結会計年度における売上高は４百万円（前連結会計年度比：３百万円減）、営業損失は４百万円（前連結会計年度：営業損失４百万円）となりました。
賃貸管理業務、保険代理店業務等による収入を計上しております。

③ 次期の見通し
当社グループの平成26年９月期の連結業績見通しは、次のとおりになります。
第２四半期連結累計期間の業績見通しにつきましては、売上高2,216百万円（当第２四半期連結累計期間：3,872百万円、増減率：42.8%減）、営業利益170百万円（当第２四半期連結累計期間：営業利益90百万円、増減率：88.5%増）、経常利益117百万円（当第２四半期連結累計期間：経常利益15百万円、増減率：676.2%増）、四半期純利益107百万円（当第２四半期連結累計期間：四半期純利益８百万円、増減率：1,235.6%増）を予定しております。
通期の業績見通しにつきましては、売上高5,152百万円（当連結会計年度：7,654百万円、増減率：32.7%減）、営業利益469百万円（当連結会計年度：営業利益290百万円、増減率：61.8%増）、経常利益353百万円（当連結会計年度：経常利益158百万円、増減率：122.5%増）、当期純利益325百万円（当連結会計年度：当期純利益160百万円、増減率：102.9%増）を予定しております。
（連結業績予想の概要）
第２四半期連結累計期間の売上高は、2,216百万円を予定しております。
不動産ソリューション事業において、当社が保有する販売用不動産１棟を売却すること及び不動産仲介業務並びに不動産を保有する個人投資家へのコンサルティング業務収入等の計上を予定しております。安定的に不動産仲介業務及び不動産コンサルティング業務収入を獲得することで、営業利益170百万円、経常利益117百万円及び四半期純利益107百万円の計上を予定しております。
通期の売上高は、5,152百万円の計上を予定しております。
分譲マンション開発事業において、「アスコットパーク両国BLOOM」（総戸数20戸）の竣工引渡を予定しております。また、不動産ソリューション事業において、引き続き不動産仲介業務及び不動産コンサルティング業務収入を計上することに加え、収益力の低下した中古物件を購入し当社が培ってきたハード・ソフト面での付加価値を加えて売却するリセール事業の物件売却収入の計上等を予定しております。
通期業績予想は、営業利益469百万円、経常利益353百万円及び当期純利益325百万円の計上を予定しております。

(2) 財政状態に関する分析
（資産、負債、純資産及びキャッシュ・フローの状況に関する分析）
① 当期における資産、負債、純資産の状況
（連結財政状態）
1）資産
当連結会計年度末の資産残高は、4,090百万円（前連結会計年度末：7,860百万円）となり、前連結会計年度末と比較して3,770百万円減少いたしました。
流動資産残高は、1,908百万円（前連結会計年度末：6,745百万円）となり、前連結会計年度末と比較して4,836百万円減少いたしました。主な要因として、分譲マンション開発事業２棟の竣工引渡及び不動産ソリューション事業４棟を売却したこと等によりたな卸資産残高が5,366百万円減少したこと、たな卸資産の売却による投下資金の回収により現金及び預金残高が442百万円増加したこと等によります。
固定資産残高は、2,181百万円（前連結会計年度末：1,115百万円）となり、前連結会計年度末と比較して1,066百万円増加いたしました。主な要因として、仕掛販売用不動産として保有していた開発中の１プロジェクトを、安定的な収益及びキャッシュ・フローを長期的に獲得することを目的として、固定資産へ振り替えたことにより1,349百万円増加したものの、当社が出資している不動産ファンドが保有する不動産を売却したことに伴う当社持分相当額を計上したことにより、投資有価証券が293百万円減少したこと等によります。

2）負債
当連結会計年度末の負債残高は、3,520百万円（前連結会計年度末：7,452百万円）となり、前連結会計年度末と比較して3,931百万円減少いたしました。

流動負債残高は、2,136百万円（前連結会計年度末：6,735百万円）となり、前連結会計年度末と比較して4,598百万円減少いたしました。主な要因として、たな卸資産の売却に伴う借入金の返済により、１年内返済予定の長期借入金が4,239百万円減少したこと、短期借入金が385百万円減少したこと等によります。

固定負債残高は、1,383百万円（前連結会計年度末：716百万円）となり、前連結会計年度末と比較して666百万円増加いたしました。主な要因として、社債を１年内償還予定の社債へ振り替えたことにより200百万円減少いたしましたが、１年内返済予定の長期借入金を返済期限変更により長期借入金へ振り替えたこと等により958百万円増加したこと等によります。

なお、有利子負債残高は、前連結会計年度末と比較して3,666百万円減少し3,250百万円（前連結会計年度末：6,917百万円）となり、53.0％減少しております。

3）純資産

当連結会計年度末の純資産残高は、569百万円（前連結会計年度末：408百万円）となり、前連結会計年度末と比較して161百万円増加いたしました。主な要因として、当連結会計年度において当期純利益160百万円を計上したこと等によります。

なお、当連結会計年度末における自己資本比率は13.9％（前連結会計年度末：5.2％）、有利子負債残高と純資産との関係指標であるＤＥレシオは5.7倍（前連結会計年度末：17.0倍）となり、財務体質は大幅に改善されております。

② 当期におけるキャッシュ・フローの状況

（連結キャッシュ・フローの状況）

1）営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは、4,141百万円の収入（前連結会計年度：1,109百万円の収入）となりました。主な要因として、税金等調整前当期純利益151百万円を計上したこと、たな卸資産の増減額が分譲マンション開発事業２棟の竣工引渡及び不動産ソリューション事業の当社保有物件４棟の売却等により3,998百万円減少したこと等によります。

2）投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動によるキャッシュ・フローは、31百万円の支出（前連結会計年度：103百万円の収入）となりました。

3）財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動によるキャッシュ・フローは、3,667百万円の支出（前連結会計年度：1,480百万円の支出）となりました。主な要因として、たな卸資産の売却に伴う借入金の返済により、短期借入金が385百万円減少したこと、長期借入金の返済の支出により3,281百万円減少したこと等によります。

③ キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年９月期	平成25年９月期
自己資本比率（%）	5.2	13.9
時価ベースの自己資本比率（%）	19.2	91.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	6.2	0.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	6.1	30.2

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

（注）１．いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

２．株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

３．キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを利用しております。

４．有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

① 利益配分に関する基本方針

当社は株主様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置づけ、内部留保とのバランスを図りながら安定的な配当水準を維持することを基本方針としております。利益配分につきましては、企業体質を強化し安定的な成長を可能にする内部留保の充実を図りながら、業績や資金需要見通し等を総合的に勘案し、利益配分を行う方針であります。

② 当期の配当

当事業年度において、当期純利益165百万円を計上したことにより純資産残高は573百万円、自己資本比率は14.0%と、財務体質は大幅に改善しているものの、利益剰余金は1,993百万円の欠損となっております。

当社は、既存株主様をはじめとするステークホルダーの利益を高めるため、経営基盤の強化、将来収益の源泉を獲得していくことが、当面果たすべき具体的な役割であると認識しております。当社が経営健全化に向け果たすべき課題について確実に実行し、利益剰余金の欠損を解消していくことが重要であると判断した結果、通期での１株当たりの配当金額は無配当とさせていただきます。

③ 次期の配当

次期の配当につきましては、内部留保を厚くした財務基盤により経営体質の強化を図ることを最優先課題とし、遺憾ながら無配当とさせていただくことを予定しております。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業内容その他に関するリスクについて、投資家の皆様の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしも事業内容その他のリスクに該当しない事項についても、投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家の皆様に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、その発生の予防又は回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。

① 経済状況及び不動産市況について

当社グループは、景気動向、金利動向、地価動向、不動産販売価格動向、不動産税制等の影響を受けやすいため、大幅な金利及び消費税の上昇等、諸情勢に変化があった場合には、用地仕入、販売価格や販売スケジュール及びたな卸資産評価損の計上等、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

② 法的規制等について

当社グループの属する不動産業界は、「建築基準法」、「国土利用計画法」、「都市計画法」、「宅地建物取引業法」等、建築や不動産取引に関わる多数の法令及び各自治体で定められる建築に関する条例等の法的規制を受けております。このため、将来におけるこれらの法的規制の改廃、大幅な変更、新法の制定等により、事業計画の見直しの必要が生じる場合やこれらの法的規制等に定める事項に違反した場合等には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

③ 業績の変動要因について

当社グループの分譲マンション開発事業及び不動産ソリューション事業の収益不動産開発並びにソリューションにおける不動産の売却収入は、不動産売買契約締結後、顧客への引渡しが完了した時点で売上を計上しております。そのため、当社グループの業績を四半期ごとに比較した場合、マンションの竣工や引渡しのタイミングにより売上高及び経常利益、当期純利益が変動するため、四半期ごとの業績は必ずしも他の四半期の業績と比較して均一にはならず、各四半期の業績の偏重の度合は過年度の四半期業績と同様になるとは限りません。また、販売の不振、不動産売買契約締結後のキャンセル、建築工期の遅延や建築確認手続の遅延等により引渡し時期が各決算期末を越えた場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

④ たな卸資産の評価に関する会計処理の適用等について

当社グループの分譲マンション開発事業並びに不動産ソリューション事業の収益不動産開発において開発した販売用不動産、開発中の仕掛販売用不動産及び不動産ソリューション事業のソリューションにおいて取得した販売用不動産について、経済情勢や不動産市況の悪化等により販売用不動産としての価値が帳簿価額を下回った場合には、たな卸資産の簿価切下げ処理に伴う損失が発生し、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、日本の会計制度は、国際財務報告基準導入に伴いそれまでの会計基準が大きく改訂される可能性があり、企業の財政状況及び業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 土壌汚染対策等について

土地の汚染調査や汚染の除去等の安全対策を義務付けた「土地汚染対策法」が平成15年２月15日に施行されております。当社グループの分譲マンション開発事業及び不動産ソリューション事業の収益不動産開発における土地仕入に際しては、当該土地の過去の地目、所有者、住宅地図等から地歴を調査し、当該土地について土壌汚染の有無を検討しております。当該土地において過去に工場等の存在が確認され、汚染の可能性がある場合は土壌汚染調査を行い、土壌汚染が判明した場合には専門業者による汚染原因の除去等を実施しております。これらの土壌汚染対策費用については、原則として売主による費用負担として不動産売買契約書に定めておりますが、当該土地の近隣地からの汚染物質の流入による二次汚染等の売主の責に帰さない事由による土壌汚染については、当社で費用負担する場合があります。当社が取得を予定している土地や既に取得した事業用地において、土壌汚染が発見された場合、追加的な土壌汚染対策費用の発生や土壌汚染の除去工事による建築スケジュールの遅延等が、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 開発物件に対する周辺住民からの訴訟等について

当社グループが事業化する開発物件については、関係する法律、自治体の条例等を十分検討したうえで、周辺環境との調和を重視した開発計画を立案するとともに、周辺住民に対し事前に説明会を実施するなど十分な対応を講じております。しかしながら、事業化する開発物件において、土壌汚染、当該近隣地域の日照・眺望問題等の発生に起因する開発遅延や、開発段階における建設中の騒音、物件の瑕疵の発見、管理状況に対するオーナーからのクレーム、入退去時の居住者とのトラブル等の発生を理由とする又はこれらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があり、その場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 物件に纏わる費用について

不動産には、権利、地盤、地質、構造などに関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。当社グループは、専門部署により品質チェックを行って事業を推進しておりますが、欠陥、瑕疵等の状態によっては、資産価値の低下を防ぐ為に、予定外の費用を負担せざるを得ない場合があります。

またプロジェクトは、設計ならびに建築工事等を設計事務所ならびに建設会社等に発注しております。設計会社並びに建設会社の選定から工程の進捗に至るまで、入念に外注先管理をしておりますが、外注先の倒産や工事中の事故などが発生した場合に、工事の遅延・中止・建築費用の上昇などにより、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 個人情報の漏洩について

当社グループは、多数のお客様の個人情報等をお預かりしております。当社グループでは、プライバシーマーク（認定番号第10700010（04）JIS　Q15001:2006準拠）を取得しており、個人情報については、厳重に管理しております。また、社内の情報管理システムを強化するとともに、従業員等に対する教育・研修等により情報管理の重要性の周知徹底を行っております。しかしながら、これらの対策にもかかわらず個人情報が外部に漏洩した場合には、当社グループの社会的信用等に影響を与え、業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 偶然不測の事故・自然災害について

火災、落雷、大雨及び地震等の天災や戦争、暴動、テロ等の人災により、当社グループの開発物件及び当社が保有している物件について滅失、劣化又は毀損等が生じた場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

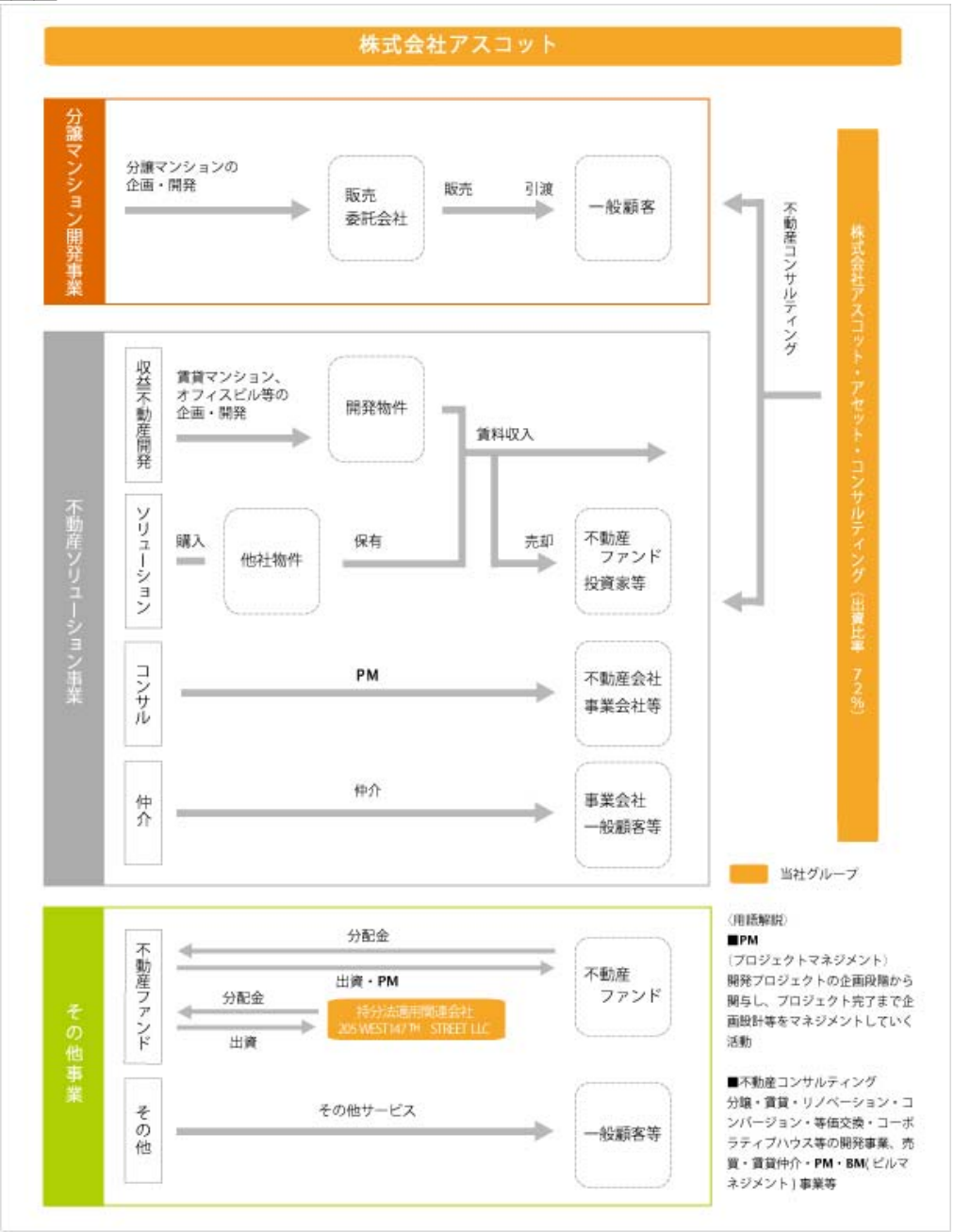
２．企業集団の状況

当社グループは、当社（㈱アスコット）、連結子会社１社（㈱アスコット・アセット・コンサルティング）及び持分法適用関連会社１社より構成されており、東京都内を中心に「分譲マンション開発」「不動産ソリューション」「その他」を主たる事業としております。

当社の主要株主であり筆頭株主である澤田ホールディングス㈱は、平成25年９月30日現在、当社株式に係る議決権割合42.33%を有しております。当社グループの掲げる新中期経営計画の達成に向けて、引き続き澤田ホールディングス㈱グループとの連携を強化してまいります。

当社グループの事業の位置付けと事業の種類別セグメントとの関連は次のとおりであります。

（事業系統図）



（分譲マンション開発事業）

東京都内を中心に、当社グループブランドであるデザイナーズマンション「アスコットパーク」シリーズ*1の企画、開発を行っております。

「アスコットパーク」の特徴といたしましては、多様なデザイナーやインテリアショップとのコラボレーションにより、個性的かつ高品質な生活空間を一般顧客に提供できるよう努めており、内装・設備を自由に選べる「セミオーダーポイントシステム」*2 を採用することでお客様へ付加価値を提供し、20年・30年を経過しても色褪せることのない分譲マンション開発を追求しております。また、当社グループは、販売部門を設置しておらず、販売委託会社をとおして一般顧客へ分譲販売を行っております。

さらに、物件の規模によっては、当社単独での事業化リスクを勘案の上、共同事業方式を行い、開発用地仕入等にかかる資金負担を軽減し、当社グループの長所である企画、開発に特化しております。

*1 「アスコットパーク」シリーズ

東京駅から主に半径１㎞～５㎞圏内であり都会生活を楽しめ、交通の利便性の高い東京都内を中心に中小規模の企画開発を行い、主に10階～15階建て総戸数30戸から80戸の分譲マンションシリーズであります。購入者のターゲット層は、20歳代から40歳代の一次取得者としており、最寄駅からの時間は、全てが徒歩10分以内、75％超が５分以内に位置しております。当社の企画開発する「アスコットパーク」シリーズは１物件ごとに個性を持たせる工夫をし、細部にこだわり、新しい価値・創造を提供しております。

*2 「セミオーダーポイントシステム」

お客様へ購入時にポイントを提供し、そのポイントを利用することでインテリアの設計変更や設備などのアイテムを自由に選択することができるシステムです。

（不動産ソリューション事業）

当社グループの不動産ソリューション事業は、収益不動産開発、ソリューション、不動産コンサルティング及び不動産仲介に区分されております。

収益不動産開発

東京都内及び地方主要都市において、分譲マンション開発で培った企画開発力を駆使して賃貸マンション（「ＯＺＩＯ」シリーズ*3 ）、オフィスビルを開発し、竣工後に不動産投資ファンドや不動産投資家等へ売却することを目的とした事業であります。また、当社グループの収益戦略上、テナント募集を行った上で収益力を高め売却する場合もあり、当社グループ保有期間において借主より賃料を収受しております。

*3 「ＯＺＩＯ」シリーズ

当社グループの賃貸マンションブランドとしてシリーズ化しており、「アスコットパーク」と同様に中小規模かつ利便性の高い立地に展開し、賃貸マンションの新しいライフスタイルを提案するデザインや間取りなど個性を重視した企画、開発をしております。また、メンテナンスにかかるコストが低下するよう工夫した設計を施し、収益性の高い賃貸マンションを追求し提供しております。

ソリューション

経年で資産価値の低下した収益性の改善が可能な既存の賃貸マンション、オフィスビルを取得し、土地や建物の潜在価値を見出し効率的な改装・改修を行うことや、リーシングにより稼働率の向上を図ることで総合的なバリューアップを行い不動産投資ファンドや不動産投資家等へ売却しております。

具体的な事例といたしましては、老朽化とセキュリティに問題のある案件に対して、セキュリティ設備の強化、内装の改修を行い、更にペット共生型のコンセプトを付加することにより、資産価値を高めた事例があります。また、収益不動産開発と同様に、当社グループの収益戦略に基づいて、取得後、売却までの保有期間に借主より賃料を収受しております。

不動産コンサルティング

不動産開発を行っている事業会社等からプロジェクトマネジメント（ＰＭ）*4業務を受託しております。

*4 プロジェクトマネジメント（ＰＭ）

不動産開発プロジェクトの企画段階から関与し、プロジェクト完了まで企画設計等をマネジメントしていく活動を称しております。

不動産仲介

事業会社、一般顧客への不動産物件の仲介業務を行っております。

（不動産ファンド事業）

他社が組成する不動産ファンドに出資し、配当やキャピタルゲインを取得することを目的としております。

（その他事業）

賃貸管理業務、保険代理店業務等を行っております。

３．経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「人と人の間に豊かな空間を創造する」をグループ共通の経営理念として掲げております。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、新中期経営計画「Growing Up 2015」に基づき、新中期経営計画の最終事業年度である平成27年９月期の経営指標として、売上高13,500百万円超、経常利益率12.0%超としております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、平成23年９月期を初年度とした新中期経営計画として「Growing Up 2015」を策定しております。中間年度である当連結会計年度は、分譲マンション開発事業において、「アスコットパーク」シリーズ２棟36戸の竣工引渡及び当社が取得した分譲マンション開発用地２物件を売却しております。また、不動産ソリューション事業において、当社が保有する収益不動産開発３棟及びソリューション１棟を売却したことにより、たな卸資産残高及び有利子負債残高が圧縮され、財務体質は大幅に改善しております。

平成26年９月期以降においては、当社が得意としている東京都都心エリア（中央区、台東区、墨田区）における分譲マンション開発を中心に、他社との差別化を図れる企画開発力・デザイン力を活かし、さらにエリアを拡大し、投資用マンションやアパート開発、戸建分譲開発を行ってまいります。また、不動産仲介並びに不動産コンサルティング及びリセール事業を本格的に展開することにより事業構造の多様化を図り、安定的な収益の確保、中長期的にわたる安定的な収益向上を目指してまいります。

このような中長期的な経営戦略により、当社が創業以来培ってきた開発ノウハウを最大限活かして豊かな空間を創造し、新中期経営計画「Growing Up 2015」の実現に邁進してまいります。

新中期経営計画「Growing Up 2015」の初年度（平成23年９月期）、中間年度（当連結会計年度）及び最終年度（平成27年９月期）の推移は、次のとおりとなります。

		平成23年９月期実績［初年度］	平成25年９月期実績［中間年度（A）］	平成27年９月期予想［最終年度（B）］	増減率(%)（B/A-1）
売上高	(百万円)	3,789	7,654	13,500	76.4
営業利益	(百万円)	359	290	1,870	544.7
経常利益	(百万円)	106	158	1,621	919.7
当期純利益	(百万円)	124	160	1,505	837.7

なお、新中期経営計画「Growing Up 2015」の目標数値は、経済状況、関係法令や会計基準の変更等やむを得ない理由により変更する可能性があります。また、当社グループが開示する業績予想と必ずしも一致するものではありません。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループは、平成23年９月期を初年度とする、新中期経営計画「Growing Up 2015」を策定しております。

平成26年９月期以降においても、新中期経営計画の最重要項目の達成が、当社の対処すべき課題であると認識しております。

新中期経営計画の最重要項目は、次のとおりであります。

1）当社が創業以来培ってきた分譲マンション開発への経営資源の集中

当社が得意としている東京都都心エリア（中央区、台東区、墨田区）における分譲マンション開発を中心に、他社との差別化を図れる企画開発力・デザイン力を活かし、さらにエリアを拡大し、また、投資用マンションやアパート開発、戸建分譲開発も行うことで、さらなる開発物件の供給拡大を目指してまいります。

2）地方都市で展開する不動産流動化物件の売却

地方都市（札幌、福岡）で展開する当社保有の不動産流動化物件について、保有に係る経常費用及び金融費用を低減させる目的で、不動産市況の動向を慎重に検討したうえで順次売却してまいりました。これにより、今後は首都圏エリアでの事業の強化を図ってまいります。

3）経常費用ならびに金融費用のさらなる低減

地方都市で展開する不動産流動化物件の売却により経常費用及び金融費用を低減いたしました。引き続き他の経常費用及び金融費用についてその費用対効果の見直しを行い、コスト管理を徹底してまいります。

当社グループは、新中期経営計画「Growing Up 2015」の達成が、「早期収益の回復」「財務基盤の強化」に繋がるものと判断しており、新中期経営計画の達成に向け邁進していく所存であります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

４．連結財務諸表
（１）連結貸借対照表

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成24年９月30日）	当連結会計年度 （平成25年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	274,700	716,772
売掛金	31,895	7,761
販売用不動産	※1 3,957,481	※1 949,878
仕掛販売用不動産	※1 2,391,065	23,731
貯蔵品	398	292
繰延税金資産	20,000	29,677
その他	70,038	※1 181,046
貸倒引当金	△531	△857
流動資産合計	6,745,048	1,908,302
固定資産		
有形固定資産		
建物	226,180	235,345
減価償却累計額	△18,370	△22,703
建物（純額）	※1 207,809	※1 212,642
土地	※1 541,502	※1 1,860,772
建設仮勘定		30,072
その他	20,514	26,443
減価償却累計額	△17,815	△19,516
その他（純額）	2,698	6,926
有形固定資産合計	752,010	2,110,414
無形固定資産		
その他	2,403	1,823
無形固定資産合計	2,403	1,823
投資その他の資産		
投資有価証券	295,671	2,200
その他の関係会社有価証券	※2 6,328	※2 6,322
その他	59,144	61,068
投資その他の資産合計	361,144	69,591
固定資産合計	1,115,558	2,181,829
資産合計	7,860,606	4,090,131

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成24年９月30日）	当連結会計年度 （平成25年９月30日）
負債の部		
流動負債		
買掛金	108,889	63,851
短期借入金	※1 385,000	―
1年内償還予定の社債	―	200,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 5,944,943	※1 1,705,201
未払法人税等	3,645	4,690
賞与引当金	2,675	2,283
災害損失引当金	1,295	―
その他	288,945	160,743
流動負債合計	6,735,395	2,136,770
固定負債		
社債	200,000	―
長期借入金	387,395	※1 1,345,448
その他	129,352	38,090
固定負債合計	716,748	1,383,539
負債合計	7,452,143	3,520,309
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,434,611	1,434,611
資本剰余金	1,134,408	1,134,408
利益剰余金	△2,152,304	△1,991,752
株主資本合計	416,715	577,266
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△9,914	△7,444
その他の包括利益累計額合計	△9,914	△7,444
新株予約権	1,350	―
少数株主持分	310	―
純資産合計	408,462	569,822
負債純資産合計	7,860,606	4,090,131

（２）連結損益計算書及び連結包括利益計算書
（連結損益計算書）

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成23年10月１日 至　平成24年９月30日）	当連結会計年度 （自　平成24年10月１日 至　平成25年９月30日）
売上高	3,004,953	7,654,608
売上原価	※1 2,905,855	6,766,099
売上総利益	99,097	888,509
販売費及び一般管理費	※2 436,448	※2 598,440
営業利益又は営業損失（△）	△337,350	290,068
営業外収益		
受取利息	52	57
受取配当金	297	297
契約違約金収入	－	2,962
貸倒引当金戻入額	671	－
賞与引当金戻入額	705	708
その他	138	444
営業外収益合計	1,864	4,471
営業外費用		
支払利息	204,687	130,926
その他	12,090	4,638
営業外費用合計	216,778	135,565
経常利益又は経常損失（△）	△552,263	158,974
特別利益		
新株予約権戻入益	－	1,350
特別利益合計	－	1,350
特別損失		
固定資産除却損	※3 157	※3 3,180
本社移転費用	－	5,451
特別損失合計	157	8,631
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失（△）	△552,421	151,693
法人税、住民税及び事業税	1,130	1,130
法人税等調整額	－	△9,677
法人税等合計	1,130	△8,547
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失（△）	△553,551	160,240
少数株主利益又は少数株主損失（△）	310	△310
当期純利益又は当期純損失（△）	△553,861	160,551

（連結包括利益計算書）

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成23年10月１日 至　平成24年９月30日）	当連結会計年度 （自　平成24年10月１日 至　平成25年９月30日）
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失（△）	△553,551	160,240
その他の包括利益		
持分法適用会社に対する持分相当額	203	2,469
その他の包括利益合計	※　203	※　2,469
包括利益	△553,347	162,710
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	△553,658	163,021
少数株主に係る包括利益	310	△310

（３）連結株主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成23年10月１日 至　平成24年９月30日）	当連結会計年度 （自　平成24年10月１日 至　平成25年９月30日）
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,434,611	1,434,611
当期末残高	1,434,611	1,434,611
資本剰余金		
当期首残高	1,134,408	1,134,408
当期末残高	1,134,408	1,134,408
利益剰余金		
当期首残高	△1,598,442	△2,152,304
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失（△）	△553,861	160,551
当期変動額合計	△553,861	160,551
当期末残高	△2,152,304	△1,991,752
株主資本合計		
当期首残高	970,576	416,715
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失（△）	△553,861	160,551
当期変動額合計	△553,861	160,551
当期末残高	416,715	577,266
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定		
当期首残高	△10,117	△9,914
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	203	2,469
当期変動額合計	203	2,469
当期末残高	△9,914	△7,444
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△10,117	△9,914
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	203	2,469
当期変動額合計	203	2,469
当期末残高	△9,914	△7,444
新株予約権		
当期首残高	1,350	1,350
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	△1,350
当期変動額合計	－	△1,350
当期末残高	1,350	－
少数株主持分		
当期首残高	－	310
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	310	△310
当期変動額合計	310	△310
当期末残高	310	－

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成23年10月１日 至　平成24年９月30日）	当連結会計年度 （自　平成24年10月１日 至　平成25年９月30日）
純資産合計		
当期首残高	961,810	408,462
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失（△）	△553,861	160,551
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	514	808
当期変動額合計	△553,347	161,359
当期末残高	408,462	569,822

（４）連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成23年10月１日 至　平成24年９月30日）	当連結会計年度 （自　平成24年10月１日 至　平成25年９月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失（△）	△552,421	151,693
減価償却費	68,533	37,313
差入保証金償却額	－	2,220
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△671	326
賞与引当金の増減額（△は減少）	△78	△392
災害損失引当金の増減額（△は減少）	△10,204	△1,295
受取利息及び受取配当金	△349	△354
支払利息	204,687	130,926
新株予約権戻入益	－	△1,350
固定資産除却損	157	3,180
持分法による投資損益（△は益）	2,789	2,475
売上債権の増減額（△は増加）	4,495	24,133
たな卸資産の増減額（△は増加）	1,942,921	3,998,897
仕入債務の増減額（△は減少）	△256,621	△53,269
その他	△111,592	△15,427
小計	1,291,645	4,279,078
利息及び配当金の受取額	349	354
利息の支払額	△180,907	△137,041
法人税等の支払額	△1,130	△1,130
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,109,957	4,141,261
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△6	0
定期預金の払戻による収入	110,761	－
預け金の預入による支出	－	△10,000
有形固定資産の取得による支出	△3,330	△17,367
敷金及び保証金の差入による支出	△3,000	△12,893
敷金及び保証金の差戻による収入	－	9,853
その他	△1,008	△1,202
投資活動によるキャッシュ・フロー	103,415	△31,609
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	55,000	△385,000
長期借入れによる収入	165,000	－
長期借入金の返済による支出	△1,900,455	△3,281,690
社債の発行による収入	200,000	－
その他	－	△682
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,480,455	△3,667,372
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△267,081	442,278
現金及び現金同等物の期首残高	539,579	272,497
現金及び現金同等物の期末残高	※　272,497	※　714,776

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）

１．連結の範囲に関する事項

連結子会社の数　１社

㈱アスコット・アセット・コンサルティング

２．持分法の適用に関する事項

持分法適用の関連会社数　１社

205WEST147TH STREET LLC

３．連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

４．会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

(イ)時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

また、匿名組合出資金等については(6) ②匿名組合出資金等の会計処理に記載しております。

② たな卸資産

(イ)販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法）を採用しております。

また、賃貸中の建物については定額法にて減価償却を行っております。

なお、耐用年数は次のとおりであります。

建物　50年

(ロ)貯蔵品

最終仕入原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法）を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、平成10年４月１日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物　８～39年

その他　４～15年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウエアについては、社内における利用可能期間（５年）に基づいております。

③ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年９月30日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

売上債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

(4) 重要な外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準
外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。
なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。
(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲
手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項
① 消費税等の会計処理
税抜方式によっております。
消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。
② 匿名組合出資金等の会計処理
匿名組合等の損益のうち当社グループに帰属する持分相当損益については、「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに匿名組合出資金等を加減する方法としております。

(会計方針の変更)
(会計上の見積りの変更と区分することが困難な会計方針の変更)
当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年10月１日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。
これによる当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響は軽微であります。

(未適用の会計基準等)
該当事項はありません。

(表示方法の変更)
該当事項はありません。

(会計上の見積りの変更)
該当事項はありません。

(追加情報)
従来、仕掛販売用不動産に計上していた当社保有物件（1,349,343千円）については、事業方針の変更に伴い固定資産（土地：1,319,270千円、建設仮勘定：30,073千円）へ振り替えております。この変更による損益に与える影響はありません。

（連結貸借対照表関係）

※１ 担保に提供している資産

① 担保提供資産

	前連結会計年度 （平成24年９月30日）	当連結会計年度 （平成25年９月30日）
販売用不動産	3,957,481千円	949,878千円
仕掛販売用不動産	2,200,449	－
流動資産（その他）	－	10,000
建物	204,306	199,708
土地	541,502	1,860,772
計	6,903,739	3,020,359

② 対応債務

	前連結会計年度 （平成24年９月30日）	当連結会計年度 （平成25年９月30日）
短期借入金	270,000千円	－千円
１年内返済予定の長期借入金	5,552,922	1,242,000
長期借入金	－	1,172,709
計	5,822,922	2,414,709

※２ 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 （平成24年９月30日）	当連結会計年度 （平成25年９月30日）
その他の関係会社有価証券	6,328千円	6,322千円

３ 偶発債務

当社は、当社保有の土地を売却したことに伴い、買主に対して、本物件についての土壌汚染、地下汚染、ＰＣＢ、アスベスト等が存在した場合には、引渡日より２年間に限り、17,689千円を限度とする瑕疵担保責任を負担しておりますが、現時点では、当該損失が発生する可能性は不明であります。

（連結損益計算書関係）

※１ 売上原価に含まれるたな卸資産評価損

前連結会計年度 （自 平成23年10月１日 至 平成24年９月30日）	当連結会計年度 （自 平成24年10月１日 至 平成25年９月30日）
284,119千円	－千円

※２ 主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 （自 平成23年10月１日 至 平成24年９月30日）	当連結会計年度 （自 平成24年10月１日 至 平成25年９月30日）
役員報酬	61,770千円	53,188千円
給与手当	104,440	110,597
広告宣伝費	22,905	113,449
販売代理手数料	61,620	76,179
賞与引当金繰入額	2,675	2,283

※３ 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 （自 平成23年10月１日 至 平成24年９月30日）	当連結会計年度 （自 平成24年10月１日 至 平成25年９月30日）
建物	－千円	3,180千円
有形固定資産（その他）	157	－

（連結包括利益計算書関係）

※　その他の包括利益に係る組替調整額

	前連結会計年度 （自　平成23年10月１日 至　平成24年９月30日）	当連結会計年度 （自　平成24年10月１日 至　平成25年９月30日）
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	203千円	2,469千円
その他の包括利益合計	203	2,469

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自　平成23年10月１日　至　平成24年９月30日）

１．発行済株式の種類及び総数ならびに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首の株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末の株式数（株）
発行済株式数				
普通株式	23,620,004	－	－	23,620,004
合計	23,620,004	－	－	23,620,004
自己株式				
普通株式	－	－	－	－
合計	－	－	－	－

２．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（千円）
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社	第５回新株予約権	普通株式	3,264,674	－	－	3,264,674	1,350
合計		－	3,264,674	－	－	3,264,674	1,350

３．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　平成24年10月１日　至　平成25年９月30日）

１．発行済株式の種類及び総数ならびに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首の株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末の株式数（株）
発行済株式数				
普通株式	23,620,004	－	－	23,620,004
合計	23,620,004	－	－	23,620,004
自己株式				
普通株式	－	－	－	－
合計	－	－	－	－

２．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（千円）
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社	第５回新株予約権（注）	普通株式	3,264,674	－	3,264,674	－	－
合計		－	3,264,674	－	3,264,674	－	－

（注）第５回新株予約権の当連結会計年度減少は、新株予約権の行使期間満了によるものであります。

３．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

該当事項はありません。

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

※　現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度（自　平成23年10月１日　至　平成24年９月30日）	当連結会計年度（自　平成24年10月１日　至　平成25年９月30日）
現金及び預金勘定	274,700千円	716,772千円
流動資産（その他）	797	1,005
預入期間３ヵ月超の定期預金	△3,000	△3,001
現金及び現金同等物	272,497	714,776

（セグメント情報等）

ａ．セグメント情報

１．報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

分譲マンション開発事業・・・「アスコットパーク」シリーズを中心とした分譲マンション等の企画開発業務

不動産ソリューション事業・・(1)投資家向けの賃貸マンション及びオフィスビル等の収益不動産の企画開発業務

(2)資産価値の低下した不動産や収益性の改善が可能な既存の物件を取得し、効率的な改装・改修によってバリューアップする不動産再生業務

(3)不動産開発を行っている事業会社等から受託するプロジェクトマネジメント業務

(4)事業会社、一般顧客への不動産物件の仲介業務

不動産ファンド事業・・・・・他社が組成する不動産ファンドに出資し、配当やキャピタルゲインを取得

２．報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

（減価償却方法の変更）

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年10月１日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。これによる当連結会計年度のセグメント損益への影響は軽微であります。

３．報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自　平成23年10月１日　至　平成24年９月30日）　（単位：千円）

	報告セグメント				その他（注）１	合計	調整額（注）２	連結財務諸表計上額（注）３
	分譲マンション開発事業	不動産ソリューション事業	不動産ファンド事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	1,623,330	1,367,873	5,459	2,996,663	8,290	3,004,953	－	3,004,953
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	－	2,857	2,857	△2,857	－
計	1,623,330	1,367,873	5,459	2,996,663	11,147	3,007,810	△2,857	3,004,953
セグメント利益又は損失（△）	195	△155,854	△12,259	△167,918	△4,090	△172,008	△165,342	△337,350
セグメント資産	563,334	6,613,210	304,464	7,481,009	5,689	7,486,698	373,907	7,860,606
その他の項目								
減価償却費	－	65,553	－	65,553	－	65,553	2,979	68,533
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	－	1,552	－	1,552	－	1,552	－	1,552

（注）１．「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

２．セグメント利益の調整額△165,342千円は、セグメント間取引消去△2,857千円と全社費用△162,485千円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額373,907千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産等であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金、預金及び管理部門に係る資産であります。なお、減価償却費の調整2,979千円は、管理部門の資産に係るものであります。

３．セグメント利益は、連結財務諸表の営業損失（△）と調整を行っております。

４．報告セグメントの変更等に関する事項

第３四半期連結会計年度から、「その他事業」に含まれていた「不動産ファンド事業」について量的な重要性が増したため報告セグメントとして記載する方法に変更しており、前連結会計年度との比較については、前連結会計年度の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

当連結会計年度（自　平成24年10月１日　至　平成25年９月30日）　（単位：千円）

	報告セグメント				その他（注）１	合計	調整額（注）２	連結財務諸表計上額（注）３
	分譲マンション開発事業	不動産ソリューション事業	不動産ファンド事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	3,251,510	4,398,100	－	7,649,610	4,997	7,654,608	－	7,654,608
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	－	1,551	1,551	△1,551	－
計	3,251,510	4,398,100	－	7,649,610	6,549	7,656,160	△1,551	7,654,608
セグメント利益又は損失（△）	563,012	203,210	△300,254	465,967	△4,925	461,042	△170,974	290,068
セグメント資産	167,119	3,061,353	11,200	3,239,673	1,745	3,241,418	848,713	4,090,131
その他の項目								
減価償却費	－	33,090	－	33,090	－	33,090	4,222	37,313
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	－	1,619	－	1,619	－	1,619	14,921	16,540

（注）１．「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。
２．セグメント利益の調整額△170,974千円は、セグメント間取引消去△1,551千円と全社費用△169,422千円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
セグメント資産の調整額848,713千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産等であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金、預金及び管理部門に係る資産であります。なお、減価償却費の調整4,222千円は、管理部門の資産に係るものであります。
３．セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

b．関連情報

前連結会計年度（自　平成23年10月１日　至　平成24年９月30日）

１．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の内容を開示しているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

海外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

海外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社リバテイ	829,095	不動産ソリューション事業

当連結会計年度（自　平成24年10月１日　至　平成25年９月30日）

１．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の内容を開示しているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

海外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

海外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
サムティ株式会社	1,350,000	不動産ソリューション事業
東邦ハウジング株式会社	1,190,135	不動産ソリューション事業
株式会社ＭＡＭ	950,000	不動産ソリューション事業
一建設株式会社	903,446	分譲マンション開発事業

ｃ．報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度（自　平成23年10月１日　至　平成24年９月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　平成24年10月１日　至　平成25年９月30日）

該当事項はありません。

ｄ．報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前連結会計年度（自　平成23年10月１日　至　平成24年９月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　平成24年10月１日　至　平成25年９月30日）

該当事項はありません。

ｅ．報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前連結会計年度（自　平成23年10月１日　至　平成24年９月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　平成24年10月１日　至　平成25年９月30日）

該当事項はありません。

（有価証券関係）

１．その他有価証券

前連結会計年度（平成24年９月30日）

	種類	連結貸借対照表計上額（千円）	取得原価（千円）	差額（千円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) その他	299,799	443,336	△143,536

（注）非上場株式（連結貸借対照表計上額：2,200千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度（平成25年９月30日）

	種類	連結貸借対照表計上額（千円）	取得原価（千円）	差額（千円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) その他	6,322	443,336	△437,014

（注）非上場株式（連結貸借対照表計上額：2,200千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

（１株当たり情報）

前連結会計年度 （自　平成23年10月１日 至　平成24年９月30日）		当連結会計年度 （自　平成24年10月１日 至　平成25年９月30日）	
１株当たり純資産額	17円22銭	１株当たり純資産額	24円12銭
１株当たり当期純損失金額（△）	△23円45銭	１株当たり当期純利益金額	6円80銭
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	－円－銭	潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	6円79銭
なお、潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの１株当たり当期純損失であるため、記載しておりません。		――――――――	

（注）１株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額並びに潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 （自　平成23年10月１日 至　平成24年９月30日）	当連結会計年度 （自　平成24年10月１日 至　平成25年９月30日）
１株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額		
当期純利益金額又は当期純損失金額（△）　（千円）	△553,861	160,551
普通株主に帰属しない金額　（千円）	－	－
普通株式に係る当期純利益金額又は当期純損失金額（△）（千円）	△553,861	160,551
期中平均株式数　（株）	23,620,004	23,620,004
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額　（千円）	－	－
普通株式増加数　（株）	－	10,447
（うち新株予約権）　（株）	（－）	（10,447）
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権３種類（新株予約権の目的となる株式の数125,400株）。	新株予約権２種類（新株予約権の目的となる株式の数29,400株）。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

５．個別財務諸表
（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前事業年度 （平成24年９月30日）	当事業年度 （平成25年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	270,024	716,632
売掛金	31,895	7,761
販売用不動産	3,957,481	949,878
仕掛販売用不動産	2,391,065	23,731
貯蔵品	398	292
前渡金	－	117,304
前払費用	68,677	40,629
繰延税金資産	20,000	29,677
その他	1,159	23,368
貸倒引当金	△531	△857
流動資産合計	6,740,171	1,908,418
固定資産		
有形固定資産		
建物	226,180	235,345
減価償却累計額	△18,370	△22,703
建物（純額）	207,809	212,642
車両運搬具	－	5,632
減価償却累計額	－	△1,094
車両運搬具（純額）	－	4,538
工具、器具及び備品	20,514	20,810
減価償却累計額	△17,815	△18,422
工具、器具及び備品（純額）	2,698	2,388
土地	541,502	1,860,772
建設仮勘定	－	30,072
有形固定資産合計	752,010	2,110,414
無形固定資産		
商標権	2,108	1,558
ソフトウエア	30	－
その他	265	265
無形固定資産合計	2,403	1,823
投資その他の資産		
投資有価証券	295,671	2,200
関係会社株式	1,871	540
その他の関係会社有価証券	10,194	10,194
出資金	15,190	15,190
長期前払費用	871	773
その他	42,285	44,307
投資その他の資産合計	366,084	73,206
固定資産合計	1,120,497	2,185,444
資産合計	7,860,669	4,093,863

（単位：千円）

	前事業年度 （平成24年９月30日）	当事業年度 （平成25年９月30日）
負債の部		
流動負債		
買掛金	108,889	63,851
短期借入金	385,000	－
1年内償還予定の社債	－	200,000
1年内返済予定の長期借入金	5,944,943	1,705,201
未払金	54,652	25,716
未払費用	20,530	8,378
未払法人税等	3,465	4,510
未払消費税等	31,524	90,176
預り金	47,824	4,552
前受金	116,700	25,000
前受収益	17,038	7,168
賞与引当金	2,675	2,283
災害損失引当金	1,295	－
流動負債合計	6,734,540	2,136,839
固定負債		
社債	200,000	－
長期借入金	387,395	1,345,448
長期預り保証金	106,111	32,299
その他	23,240	5,791
固定負債合計	716,748	1,383,539
負債合計	7,451,289	3,520,378
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,434,611	1,434,611
資本剰余金		
資本準備金	1,131,983	1,131,983
資本剰余金合計	1,131,983	1,131,983
利益剰余金		
利益準備金	16,470	16,470
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△2,175,035	△2,009,580
利益剰余金合計	△2,158,565	△1,993,110
株主資本合計	408,029	573,484
新株予約権	1,350	－
純資産合計	409,380	573,484
負債純資産合計	7,860,669	4,093,863

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成23年10月１日 至　平成24年９月30日）	当事業年度 （自　平成24年10月１日 至　平成25年９月30日）
売上高	3,001,081	7,653,813
売上原価	2,905,859	6,763,623
売上総利益	95,221	890,189
販売費及び一般管理費	432,532	592,960
営業利益又は営業損失（△）	△337,311	297,229
営業外収益		
受取利息	58	57
受取配当金	297	297
契約違約金収入	－	2,962
関係会社業務委託収入	342	342
貸倒引当金戻入額	671	－
賞与引当金戻入額	705	708
その他	138	444
営業外収益合計	2,213	4,813
営業外費用		
支払利息	204,687	130,926
その他	12,090	4,638
営業外費用合計	216,778	135,565
経常利益又は経常損失（△）	△551,875	166,477
特別利益		
新株予約権戻入益	－	1,350
特別利益合計	－	1,350
特別損失		
固定資産除却損	157	3,180
本社移転費用	－	6,590
関係会社株式評価損	－	1,330
特別損失合計	157	11,100
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	△552,032	156,727
法人税、住民税及び事業税	950	950
法人税等調整額	－	△9,677
法人税等合計	950	△8,727
当期純利益又は当期純損失（△）	△552,982	165,454

（３）株主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成23年10月１日 至　平成24年９月30日）	当事業年度 （自　平成24年10月１日 至　平成25年９月30日）
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,434,611	1,434,611
当期末残高	1,434,611	1,434,611
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	1,131,983	1,131,983
当期末残高	1,131,983	1,131,983
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	16,470	16,470
当期末残高	16,470	16,470
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	△1,622,052	△2,175,035
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失（△）	△552,982	165,454
当期変動額合計	△552,982	165,454
当期末残高	△2,175,035	△2,009,580
利益剰余金合計		
当期首残高	△1,605,582	△2,158,565
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失（△）	△552,982	165,454
当期変動額合計	△552,982	165,454
当期末残高	△2,158,565	△1,993,110
株主資本合計		
当期首残高	961,012	408,029
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失（△）	△552,982	165,454
当期変動額合計	△552,982	165,454
当期末残高	408,029	573,484
新株予約権		
当期首残高	1,350	1,350
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	△1,350
当期変動額合計	－	△1,350
当期末残高	1,350	－
純資産合計		
当期首残高	962,362	409,380
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失（△）	△552,982	165,454
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	△1,350
当期変動額合計	△552,982	164,104
当期末残高	409,380	573,484

（4）個別財務諸表に関する注記事項

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

６．その他

（1）生産、受注及び販売の状況

生産、受注及び販売の状況については、決算短信における開示の重要性が乏しいため、記載をしておりません。

（2）役員の異動

開示内容が定まった時点で開示いたします。